

Nájomná zmluva o nájme bytu

ktorú v zmysle § 43 a nasl. a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní uzavreli medzi sebou zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Plevník-Drienové
018 26 Plevník-Drienové 255
IČO: 00317608, Prima banka Slovensko, a.s.
bankové spojenie (IBAN): SK97 5600 0000 0028 1519 5004
zastúpená: Miroslavom Kremeňom, starostom obce
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Monika Kallová, nar.:
r.č.:
bytom Plevník-Drienové ...
(ďalej len „nájomca“)

za nasledovných podmienok:

I. Predmet zmluvy a účel nájmu

1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – Nájomný bytový dom súpisné číslo 249, postavený na pozemku parcela registra „C“ KN parc. č. 180/1, zapísaný na liste vlastníctva č. 629 pre katastrálne územie Plevník-Drienové.

1.2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania 3-izbový byt č. 1 nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží (poschodí) bytového domu uvedeného v bode 1.1. tohto článku. Byt pozostáva z kuchyne, 3 izieb a príslušenstva, s celkovou podlahovou plochou bytu 77,23 m².

II. Doba nájmu

2.1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.09.2026 do 31.08.2029.

2.2. Po uplynutí doby nájmu podľa odseku 2.1. má nájomca právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy za predpokladu, že spĺňa podmienky stanovené osobitnými predpismi (zákon č. 443/2010 Z. z.) a nájomca vrátane osôb s ním bývajúcich po dobu nájmu nezažili príčinu ku konaniu, ktoré by založilo dôvod na výpoveď nájmu podľa § 711 Občianskeho zákonníka.

2.3. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona o slobodnom prístupe k informáciám.

2.4. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď druhej zmluvnej strane doručená, ak Občiansky zákonník neustanovuje inak.

III. Výška a splatnosť nájomného a úhrad za plnenia

3.1. Výška nájomného a úhrad za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu je stanovená v súlade s platnými cenovými predpismi a podmienkami ŠFRB.

3.2. Podklady pre výpočet nájomného sú obsiahnuté v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

3.3. Mesačná úhrada základného nájomného za byt činí 155,00 €.

3.4. Mesačná zálohová úhrada za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu činí 210,00 €. Celková mesačná platba (nájomné + služby) činí 365,00 €. Úhrada za plnenie služieb môže byť jedenkrát ročne prehodnotená a upravená podľa skutočných nákladov.

3.5. Nájomca je povinný platiť nájomné spolu so zálohou za plnenia mesačne, najneskôr do 12. dňa bežného kalendárneho mesiaca, na bankový účet prenajímateľa vedený v Prima banke Slovensko, a.s., IBAN: SK975600000002815195004.

3.6. V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné alebo zálohu za plnenia do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov (0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania).

3.7. Prenajímateľ je povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia spojené s užívaním bytu raz ročne, a to v zákonom stanovenej lehote, a výsledok vyúčtovania doručiť nájomcovi.

3.8. Hrubé porušenie povinností nájomcu, najmä nezaplatenie nájomného alebo úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, je dôvodom na výpoveď nájmu bytu zo strany prenajímateľa v zmysle § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.

3.9. Nájomca je povinný najneskôr v deň podpisu tejto nájomnej zmluvy zaplatiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku (kauciu) vo výške trojnásobku mesačného nájomného, čo predstavuje sumu 465,00 € a to v hotovosti do pokladne Obecného úradu alebo bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Táto finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z titulu prípadného neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, alebo na úhradu preukázateľnej škody spôsobenej nájomcom na byte, jeho zariadení alebo na spoločných priestoroch bytového domu. Po zániku nájmu a odovzdaní bytu v stave v súlade s touto zmluvou je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi finančnú zábezpeku (alebo jej nezúčtovanú časť po odpočítaní preukázateľných pohľadávok obce) najneskôr do 30 dní od dňa fyzického odovzdania bytu.

IV. Práva a povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu

4.1. Nájomca bytu:

- a) sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady v zmysle platných právnych predpisov,
- b) a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu obvyklým spôsobom,
- c) sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať na dobré mravy a domový poriadok, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv,
- d) sa zaväzuje, že závary a poškodenia, ktoré v byte alebo v spoločných priestoroch spôsobí sám alebo osoby s ním bývajúce, uhradí alebo odstráni v plnej výške,
- e) sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady,
- f) sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi, a umožní ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- g) nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, podnájom bytu, prenechanie časti bytu, prijatie ďalších osôb do bytu okrem osôb blízkych) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- h) je povinný umožniť prístup prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe do bytu za účelom kontroly technického stavu bytu, odpočtu meradiel a dodržiavania zmluvných podmienok,
- i) je povinný ku dňu zániku nájmu odovzdať byt prenajímateľovi vypratáný, v riadnom stave, hygienicky vybielený, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

4.2. Prenajímateľ:

- a) sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu,
- b) sa zaväzuje zabezpečiť prevádzku technických zariadení domu (napr. kotolňa, ČOV) spôsobilými osobami,
- c) sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu; ak takéto úpravy vykonáva na príkaz príslušného orgánu verejnej moci, nájomca je povinný ich vykonanie umožniť,
- d) sa zaväzuje poistiť budovu proti živelným udalostiam na vlastné náklady.

V. Záverečné ustanovenia

5.1. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len písomne, formou číslovaných dodatkov, na základe súhlasného prejavu oboch zmluvných strán.

5.2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi SR.

5.3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých nájomca obdrží 1 vyhotovenie a prenajímateľ 1 vyhotovenie.

5.4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju slobodne a vážne podpisujú.

V Plevníku-Drienovom dňa 24.8.2026

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....

Monika Kallová

.....

Obec Plevník-Drienové

Miroslav Kremeň – starosta obce